

Co warto wiedzieć o umowie przedwstępnej

Zamierzam kupić mieszkanie na rynku wtórnym. Nie dysponuję całą kwotą na ten cel, więc będę musiał zaciągnąć kredyt w banku. Do tego będzie mi potrzebna umowa przedwstępna. Jak ją sporządzić, żeby sprzedający nie mógł się z niej wycofać? Czy trzeba to zrobić u notariusza, czy wystarczy wprowadzić odpowiednie zapisy do zwykłej umowy pisemnej?

Przepisy Kodeksu cywilnego nie wymagają szczególnej formy umowy przedwstępnej, nawet wówczas, gdy dotyczy ona przeniesienia własności nieruchomości. Art. 389 § 1. k.c. przewiduje jedynie, że umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

Umowa przenosząca własność nieruchomości musi być zawarta u notariusza. Warto jednak rozważyć, czy nie warto sporządzić w takiej właśnie formie także umowy przedwstępnej, gdyż najlepiej chroni to interesy nabywcy w sytuacji, gdy sprzedający zechce się wycofać. Zawarcia umowy przyrzeczonej można wtedy dochodzić w sądzie. A nie jest to możliwe, jeśli umowa przedwstępna ma inną formę.

Zgodnie z art. 390 § 1 k.c., jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyliła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 22 maja 2019 r., sygn. akt: IV CSK 109/18, przez "uchylanie się" od zawarcia umowy należy rozumieć brak współdziałania niezbędnego do zawarcia umowy przyrzeczonej. Szerokie ujmowanie tego pojęcia pozwala tak kwalifikować nie tylko sytuacje, w których jedna strona bezpodstawnie odmawia złożenia oświadczenia woli, ale także zaniechania uniemożliwiające zawarcie umowy przyrzeczonej na zasadach przewidzianych w umowie przedwstępnej, w szczególności chodzi tu o nieusprawiedliwioną bierność lub o nieprzygotowanie wymaganych dokumentów.

W tym samym orzeczeniu SN podkreślił, że przewidziana w art. 390 § 1 k.c. odpowiedzialność odszkodowawcza z powodu niezawarcia umowy przyrzeczonej ogranicza się do naprawienia szkody w zakresie tzw. ujemnego interesu umowy, czyli szkody, którą strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Na szkodę tę składają się w szczególności koszty zawarcia umowy przedwstępnej i koszty przygotowania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Odpowiedzialność z tego tytułu nie obejmuje uszczerbku, którego strona doznała wskutek niewykonania umowy przyrzeczonej.

Strony mogą jednak w umowie przedwstępnej inaczej określić zakres odszkodowania.

Z kolei art. 390 § 2 k.c. stanowi, że w przypadku, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeśli zatem umowa przedwstępna dotycząca kupna mieszkania zostanie zawarta w formie aktu notarialnego, będzie Pan mógł wnieść do sądu pozew o zawarcie umowy przyrzeczonej przeniesienia własności nieruchomości. Wyrok sądu uwzględniający powództwo stwierdza zawarcie umowy i ją zastępuje.

Należy pamiętać, że roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

Innym sposobem zwiększenia pewności, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta, jest przewidzenie w umowie przedwstępnej zadatku. Zgodnie z art. 394 § 1 k.c., w braku

odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

